

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG
SISTEM PANJER JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus di Desa Karanganyar Kab. Sragen)**



SKRIPSI

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Syarat-syarat Guna
Memperoleh gelar Sarjana Hukum Islam pada Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

Endah Dwi Hastuti
NIM : I 000 030 014

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2007**



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM
Jurusan Syariah/Muamalah
Jl. A Yani Tromol Pos I. Pabelan Kartasura Telp. (0271)
717417, 719483 Fax. (0271) 715448 Surakarta 57102

NOTA DINAS PEMBIMBING

Surakarta, 2006

Kepada :

Yth. Dekan Fakultas Agama Islam UMS

Di

SURAKARTA

Asalamualaikum Wr. Wb.

Sesudah melakukan beberapa kali bimbingan, baik dari segi isi dan bahasa maupun teknik penulisan dan setelah membaca skripsi mahasiswa tersebut dibawah ini:

Nama : Endah Dwi Hastuti
Nim : I 000 030 014
Jurusan : Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam tentang Sistem Panjer Jual-beli Tanah

Maka selaku pembimbing/pembantu pembimbing, kami berpendapat skripsi tersebut sudah layak dimunaqasyahkan.

Demikian, mohon dimaklumi adanya.

Wasalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Pembimbing II

Drs. Harun

M. Muhtarom, S.H. M.H.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM
Jurusan Syariah/Muamalah
Jl. A Yani Tromol Pos I. Pabelan Kartasura Telp. (0271)
717417, 719483 Fax. (0271) 715448 Surakarta 57102

PENGESAHAN

Nama : Endah Dwi Hasturi
Nim : I 000 030 014
Fakultas : Agama Islam
Jurusan : Syari'ah (Muamalah)

Telah dimunaqasyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Agama Islam Universitas Muhamadiyah Surakarta pada hari Selasa tanggal 6 Februari 2007.

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan Ujian Akhir dalam rangka menyelesaikan Studi Program Sarjana Strata ssatu (S.I.) guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Islam (S.Hi).

Susunan Dewan Penguji

Penguji I

(Drs. Harun)

Penguji II

(M. Muhtarom, S.H. M.H.)

Penguji III

(Drs. Slamet Warsidi, M.Ag.)

Surakarta, 12 Februari 2007
Universitas Muhamadiyah Surakarta
Fakultas Agama Islam
Dekan

(Dra. Chusniatun, M.Ag.)

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

1. Kedua Orangtua.

2. Kakaku di Irian Jaya.

3. Gunadi BS, S.E.

4. Sahabat-sahabatku

MOTTO

- “Dan Allah menghalalkan jual-beli dan Mengharamkan Riba”

(QS. Al Baqarah : 275)

- Guru Terbesar adalah pengalaman, keberanian terbesar adalah sabar, kesalahan terbesar adalah putus asa, dosa terbesar adalah takut, kebanggaan terbesar adalah kepercayaan, pemberian terbesar adalah partisipasi, modal terbesar adalah percaya diri dan rahasia terbesar adalah kematian.

(Budi, DSI)

- Pandanglah orang-orang dibawahmu dan janganlah memandang orang-orang di atasmu agar kamu tidak mengingkari kenikmatan Allah yang diberikan kepadamu.

(HR. Muslim)

- Cahaya yang sesungguhnya adalah cahaya yang memancar dari dalam diri manusia dan menyikap rahasia hati terhadap jiwa, membantu bahagia.

(Kahlil Gibran)

ABSTRAK

Dizaman yang modern ini telah muncul berbagai macam praktik jual-beli, diantaranya jual-beli tanah dengan sistem persekot. Jual-beli ini sudah tidak asing lagi bagi masyarakat dan sudah menjadi kebiasaan disemua kalangan. Praktik jual-beli tanah dengan sistem panjer ini dilakukan sebagaimana jual-beli pada umumnya, namun yang menjadi perbedaan adalah persekotnya. Persekot sama dengan panjer, dimana panjer tersebut berfungsi sebagai jaminan agar barang yang diperjualbelikan tidak jatuh ketangan orang lain.

Rasullulah SAW memberikan ketetapan dalam masalah jual-beli yang merujuk pada Al Qur'an yang telah ditentukan oleh Allah didalamnya. Seperti yang difirmankan Allah yang berarti :Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba". Ayat ini yang menjadi acuan setiap muslim dalam masalah jual-beli.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap jual-beli dengan sistem panjer di Desa Karanganyar Kab. Sragen. Metode penelitian yang dipakai untuk meneliti ini adalah metode interview (wawancara), observasi dan dokumentasi. Metode Analisis Data (Analitical Methode) yaitu data yang terkumpul dalam penelitian ini dianalisa dengan diberikan penilaian dengan metode deskripsi evaluatif. Dan dalam penelitian ini menggunakan cara berfikir induktif deduktif.

Dalam penelitian disimpulkan bahwa praktek jual-beli tanah dengan sistem panjer syah menurut Hukum Islam apabila praktek jual-beli tersebut terlaksana tanpa adanya pembatalan dari kedua belah pihak. Akan tetapi jual-beli ini juga dapat bertentangan dengan Hukum Islam jika terjadi pembatalan perjanjian yang mengakibatkan kerugian dari salah satu pihak baik itu penjual maupun pembeli (*gharar*).

Akibat dari pembatalan ini termasuk dalam urf^o fasid yaitu kebiasaan yang bertentangan dengan dalil-dalil syara'. Dikatakan fasid karena jua-beli ini termasuk dalam jual-beli al urbun yang didalamnya mengandung unsur kesamaran dan pertaruhan.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan “Al-hamdullilah” puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah_Nya, sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini. Skripsi ini penulis susun guna memperoleh salah satu syarat dalam menyelesaikan program studi kesarjanaan pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta Jurusan Syari’ah (Muamalah), dengan judul :

“TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG SISTEM PANJER JUAL-BELI TANAH (Studi Kasus di Desa Karanganyar Kabupaten Sragen)”

Shalawat dan salam tak lupa kami haturkan kepada Rasullulah SAW yang telah menunjukkan kita semua kepada dunia yang penuh dengan ilmu pengetahuan. Dalam perkembangan zaman yang modern ini banyak macam-macam pertukaran atau jual-beli diantara manusia untuk memenuhi kehidupannya, seperti contoh sistem panjer dalam jual-beli tanah yang tertera dalam judul pembahasan ini.

Jual-beli dalam Islam sudah dikenal sejak zaman Rasullulah SAW. Dalam hal ini tentunya ada batasan-batasan yang telah ditentukan oleh Allah SWT dalam AL-Qur'an seperti yang difirmankan oleh Allah SWT yang berbunyi :

..... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Yang Artinya : “Sesungguhnya Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba” (QS Al Baqarah : 275).

Dengan dalil di atas ini kita dapat mengambil sebuah pelajaran tentang arti atau esensi dari jual-beli yang dianjurkan oleh Allah SWT yaitu bagaimana konsep jual-beli yang telah ditentukan oleh Allah SWT. Dan pada skripsi ini penulis akan mengupas bagaimana tinjauan hukum Islam tentang Sistem Panjer Jual-beli Tanah.

Dalam pengantar ini tidak lupa penulis mengucapkan ribuan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis haturkan kepada:

1. Ibu Dra. Chusnaitun, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhamadiyah Surakarta.
2. Bapak Drs. Harun selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberi banyak masukan dalam proses penulisan skripsi ini.
3. Bapak Muhtarom, S.H. M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan sumbangan pemikiran dan saran-saran sepenuhnya skripsi ini.
4. Bp. Ir. Fuad Hendrotiyoso selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dalam menuntut ilmu di Fakultas Agama Islam selama ini
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Agama Islam Universitas Muhamadiyah Surakarta yang telah memberikan bekal berbagai ilmu pengetahuan yang berguna selama masa kuliah.
6. Bapak Sukamto selaku Kepala Kantor Kelurahan Desa Karanganyar yang telah memberikan pengarahan-pengarahan dan saran-saran serta data dalam penyusunan skripsi ini.

7. Bapak Slamet Wiyono selaku perangkat Desa Setempat yang telah membantu dan memberikan informasi yang penulis perlukan dalam penyusunan skripsi ini.
8. Bapak Hartoyo selaku Petani dan Pembeli Tanah yang telah membantu dan menjelaskan proses jual-beli tanah dengan sistem persekot.
9. Bapak dan Ibuku yang telah memberikan do'a, mencurahkan cinta dan kasih sayang serta bimbingan dalam setiap langkah hidupku.
10. Keluargaku di Irian Jaya serta semua keluarga besarku di Sragen yang telah memberikan do'a serta kasih sayangnya.
11. Gunadi BS, S.E. yang telah memberikan warna lain dalam hidup si penulis, terima kasih atas do'a, perhatian, kasih sayang dan kesetiaan yang penulis jadikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Sahabat-sahabat karibku : Lely, Cebret, Ais (Rusminah), Yuliana, Teteh Een, Nanda, Aidi, Yonas, Dwi, Sofi, Halimah, Nurudin, Isna dan Widya, Udin (Tarbiyah), Udin (Harmony), mbak Septi, mbak Lilik, mas Huda, mas Luken, Adi (Teater Ayat) dll.
13. Teman-teman seperjuanganku Angkatan 2003, terima kasih atas persahabatannya.
14. Teman-teman Kost CFC : Nurdin, mbak Latipe, mbak Cik, Ana, Naning, Lia-liut, Genduk Fika, mbak Gengen, mbak Antok dan Depul terimakasih atas persahabatan dan kebersamaannya.
15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna atau masih banyak kekurangan didalam susunannya baik dari segi bahasa maupun materinya.

Selanjutnya kepada semua pihak yang akan memberikan kritikan dan saran-saran kepada penulis yang sifatnya membangun, penulis terima dengan hati terbuka.

Akhirnya dengan terselesaikannya skripsi ini semoga bermanfaat khususnya bagi diri penulis dan para pembaca pada umumnya. Amin.

Wasalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 12 Februari 2007

Penulis,

Endah Dwi Hastuti

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Halaman Judul	ii
Nota Dinas Pembimbing	iii
Halaman Pengesahan	iv
Motto	v
Persembahan	vi
Abstrak	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	xii
Daftar Lampiran	xv
Daftar Gambar	xvi
 BAB I : PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Penegasan Istilah	3
C. Perumusan Masalah	4
D. Tujuan Penelitian	4
E. Kegunaan Penelitian	5
1. Kegunaan Teoritis	5
2. Kegunaan Praktis	5
F. Kajian Pustaka	5
G. Metode Penelitian	8

1. Jenis Penelitian	8
2. Lokasi penelitian	8
3. Sumber Data	8
4. Teknik Pengumpulan Data	8
5. Teknik Analisis Data	9
H. Sistematika Pembahasan	9

BAB II : ASPEK JUAL BELI DALAM FIKIH ISLAM

A. Pengertian Jual-beli	11
B. Dasar Hukum Jual-beli	11
C. Macam-macam Jual-beli	13
1. Dilihat dari aspek obyeknya	13
2. Dilihat dari Tsaman (alat pembayaran)	14
D. Syarat Jual-beli	19
E. Rukun Jual-beli	21
F. Hikmah Jual Beli	23
G. Khiyar	24
H. Metode Istinbath Hukum	30

BAB III : SISTEM JUAL-BELI TANAH SECARA PANJER

43

A. Deskripsi Daerah Penelitian	43
1. Segi Geografi	

43

2. Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk	
43	
3. Segi Ekonomi	
44	
4. Segi Keagamaan	44
5. Struktur Pemerintahan	44
6. Segi Pendidikan	45
B. Pengertian Jual Beli Secara Panjer	46
C. Praktek Jual Beli Tanah dengan Sistem Panjer	48
D. Pembatalan Akan Jual Beli	51

BAB IV : ANALISIS HUKUM ISLAM TENTANG JUAL BELI

DENGAN SISTEM PANJER	
53	

A. Praktek Jual Beli	53
B. Praktek Khiyar Dalam Jual Beli Tanah Dengan Sistem Panjer	58
C. Akibat Hukum Praktek Jual Beli Tanah Secara Panjer	59

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan	62
B. Saran	62
1. Kepada Para Tokoh Agama / Pemuka Masyarakat	62
2. Kepada Para Penjual dan Pembeli	

3. Bagi Peneliti Lain	63
C. Kata Penutup	63

DAFTAR PUSTAKA